持續
智庫 SD Advocates
SD Advocates is a think tank under SDA Institute Limited, a non-profit organization

框框？無須怕

潘國城博士
持續智庫主席兼前規劃署署長

2017年8月24日

研討會主題：打破框框　覓地解困

- 那些框框？　可能阻礙尋覓發展土地的困難
- 只能談及其中例子，作為研討會的背景資料

框框 (1) – 填海

- 至2011年
  - 6,800公頃
  - 27%人居住
  - 70%商業樓樓面面積



框框 (1) – 填海

- 有人懷疑
  - 政府會把整個維多利亞港變成陸地！**(絕無此意)**
  - 填海 → 污染環境及水質

    (所有填海計劃都經過小心研究　證實無不良影響才會進行)
- 懷疑引至：
  - 保護海港條例
  - 過去取消的計劃：青洲 、九龍灣
- 維多利亞港兩旁畢竟是最好的商住區

框框 (2) – 環保　自然生態

- 海港內外：不少可以填海取地的地點
  - 但面對從環保 或 自然生態觀點引起的反對

- 既然土地和房屋非常缺乏
  - 必要在環保/自然生態和發展間找妥協辦法

框框 (3) – 郊野公園

- 佔地 40%
- 過去多年努力的成果
  - 美境
  - 繁密發展城市居民休憩地及市肺
  - 保護自然生態
  - 集水區
- 絕對不能改？





圖片來源：漁護署

框框 (4) – 斜坡

- 過去許多類發展：在斜坡度很高的土地
- 現今：為何不多使用斜坡地？
- 許多山地可用作低密度房屋發展
  - 減少與其他房屋競爭用地



圖片來源：東方日報

框框 (5) – 業權

- 郊外較平坦土地：
  - 農地
  - 棕地
  - 發展商擁有土地
- 困難：
  - **徵用業權 、 搬遷現有用途 、 改規劃**
  - **冗長、複雜程序**
  - **有人愛耕種 要求保留農地**

框框 (6) – 官商勾結

- 許多城市計劃需要〝**官商合作**〞(但被污名為〝**官商勾結**〞)
- 只要設施有利社會是可以接受的
- 香港例子：
  - 過海隧道
  - 道路幹線

框框 (7) – 過去決策規限

- 例子：
  (1) 城市規劃法定圖
    - 是否要更改以適合現況？
  (2) 因機場搬遷而定下控制九龍地積比



圖片來源：每日頭條

框框 (8) – 舊區重建

- 重建可增加土地人口容量
- 即：間接提供土地
- 但是，進展慢



框框 (9) – 邊界模糊化

- 大灣區計劃
- 歡迎香港人到大灣區〝**生活**”
- 考慮用大灣區的潛在資源
  - 覓地
  - 建房屋

尋覓建屋土地的建議

- 考慮到
  - 各類存在的框框
  - 特殊情況需要特殊解困辦法
    (a) 嚴重的房屋短缺
    (b) 建屋土地難覓

- 現在提出的建議，其中有些已在“ 持續智庫”過去刊出的文章中提過

人工島



圖片來源：大嶼山發展諮詢委員會

人工島

- 現今貨櫃碼頭有缺點，例如：
  (a) 整體面積太小
  (b) 支援土地不足 – 物流業中心、貨櫃存放地
  (c) 船泊位太短
  (d) 未有火車

- 現今工業區：是否還適合新工業用？

人工島

- 建議
  - (a) 在人工島建造**新貨櫃碼頭**及**新工業區**
  - (b) 貨櫃碼頭原地用作商住發展
  - (c) 舊工業區內未重建工廈土地改為商住港

- 新加坡例子

加快、加多舊區重建

- 更改目前規則 – 再減 80% 門檻
- 增高地積比 (尤其是九龍)
- 重疊多用途使用土地

郊野公園

- 小心研究後證明對環保及自然生態不需要的小部份
- 變作農業用
- 替代郊外農地
- 郊外農地改為商住地
- 〝三角短傳〞！？

填海

- 維多利亞海港內、外繼續尋覓適合地點
- 稍改保護海港條例？
- 填海地用作急需公共房屋 ----- 必要用途？

大嶼山

- 北面：高密度發展 (填海)
- 南面：低密度發展 (發展斜坡地)

官商合作

- 尋找妥協辦法使發展商擁有土地

謝謝